



## Private Baugemeinschaften in Mannheim



Viele Menschen wollen in den eigenen vier Wänden wohnen. Die meisten wollen dies nicht mehr in gleichförmigen Bauten weitab vor den Toren der Stadt. Für diese Zielgruppe will die Stadt Mannheim mit der Wohnform der Baugemeinschaften ein Angebot schaffen.

Bei Baugemeinschaften finden sich Menschen zusammen, die gemeinsam als Bauherr auftreten. Dies ermöglicht ein individuelles und kostengünstiges Bauen, das für Wohngemeinschaften von Singles, Alleinerziehenden, Senioren und jungen Familien gleichermaßen interessant ist. Die Stadt Mannheim bietet hierzu Grundstücke an und berät bei der Bildung von Baugemeinschaften.

Mit dieser Broschüre soll für diese neue Form urbanen Wohnens geworben werden und den Interessierten erste Ratschläge an die Hand gegeben werden. Weitere Begleitveranstaltungen sind geplant.

Ihr

Christian Specht  
Bürgermeister



Das Stadtjubiläum Mannheim 2007 wird seit längerem schon als Chance und Anlass gesehen, über die Entwicklung der Stadt und insbesondere über die Innenstadt Mannheims erneut nachzudenken. Neben der gestalterischen Aufwertung der

öffentlichen Räume sind aber weitere Anreize für private Investitionen vonnöten. Das Wohnen in der Stadt wird als wichtiges Thema gesehen, dem in jüngster Zeit neue Aufmerksamkeit und Bedeutung zukommt. Private Baugemeinschaften können in diesem Zusammenhang ein geeignetes Mittel sein, um das Wohnen, insbesondere in der Innenstadt, neu zu beleben.

Auf längere Sicht erscheint aber eine stadtweite Auseinandersetzung mit der Innenstadt mit dem Ziel einer gemeinsam entwickelten konzeptionellen Entwicklungsperspektive erforderlich. Im Frühjahr 2006 hat der Gemeinderat daher die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes Innenstadt im Sinne eines strategischen Leitbilds beschlossen. Ein umfassender Prozess zur Innenstadtentwicklung unter Beteiligung aller relevanten Akteure der Innenstadt wird derzeit vorbereitet und soll in den kommenden Monaten bis Ende 2007 umgesetzt werden.

Ihr

Lothar Quast  
Bürgermeister

### Die freie Baugemeinschaft

Sie entsteht meist durch den Zusammenschluss einzelner Bauwilliger, deren Ziel die Planung und Erstellung eines Gebäudes ist. In loser Form erarbeiten die Mitglieder ein Grundkonzept zu baulichen und abwicklungstechnischen Fragen. Von der Grundstückssuche bis zur Bauabnahme tritt die Baugemeinschaft selbst als Bauherr auf, ohne Zwischenschaltung von Bauträgern oder Maklern. Hierdurch fallen neben den reinen Baukosten sowie Nebenkosten für Grunderwerb, Grunderwerbssteuer, Aufteilung und Planungshonorare keine weiteren Kosten an. Die Baugemeinschaft klärt die Finanzierung, beauftragt den Architekten und die Bauleistungen als Einzelposten oder Gesamtpaket. Die Organisation des Vorhabens, einschließlich der internen Meinungsbildung innerhalb der Gruppe, wird durch einzelne Mitglieder übernommen.

### Die betreute Baugemeinschaft

Der Baubetreuer (z.B. ein Wohnungsunternehmen, Architekt etc.) bereitet im Namen und auf Rechnung der Baugemeinschaft das Projekt vor und betreut die Baugemeinschaft, die das Grundstück nicht vom Baubetreuer, sondern direkt vom Eigentümer erwirbt. Initiierung, Organisation und Steuerung der Baugemeinschaft erfolgen somit als eine externe Dienstleistung durch den Baubetreuer. Im Gegensatz zu einem Bauträger schließt der Baubetreuer mit der Baugemeinschaft lediglich einen Geschäftsbesorgungsvertrag und tritt nicht selbst mit eigenen Finanzmitteln bei der Realisierung des Vorhabens in Vorleistung.





## Wie funktionieren Baugemeinschaften?

Die praktische Umsetzung eines Wohnbauprojekts durch Baugemeinschaften erfolgt in mehreren organisatorischen Stufen, die eine bestimmte Planungs- bzw. Realisierungsphase betreffen:

### Die Interessengemeinschaft

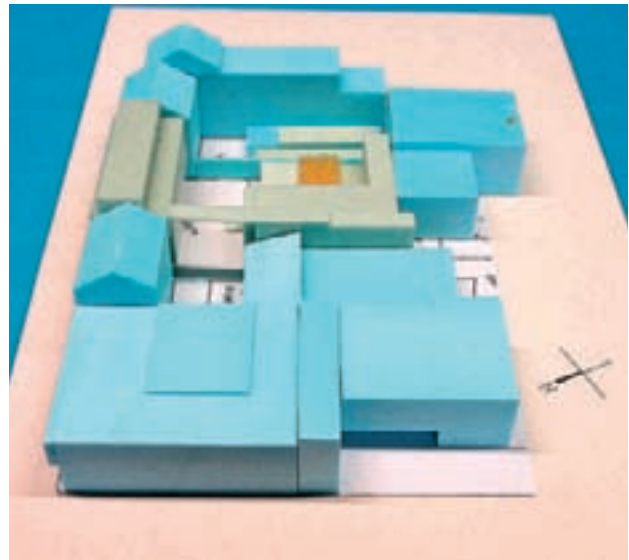
In der ersten Phase eines Projektes finden sich die Interessenten für ein bestimmtes Projekt in einer Gruppe zusammen, um zunächst unverbindlich die jeweils eigenen Vorstellungen des Bauens und Wohnens mit den anderen Interessenten abzustimmen.



### Die Planungsgemeinschaft

Nach Festlegung ihrer Ziele und Abstimmung ihres Konzeptes für ein Wohnbauprojekt bildet die Gruppe eine rechtlich verbindliche Planungsgemeinschaft. Die Planungsgemeinschaft wird oft als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts gegründet, um die Rechtssicherheit für alle Mitglieder der Baugruppe zu erhöhen. Hier entstehen für die Teilnehmer erste Kosten für die Finanzierung der Planung, jedoch ist ein Ausstieg aus dem Projekt noch problemlos möglich, wobei die jeweils aufgewendeten Planungskosten nicht erstattet werden. Ziele sind die Baureif-

machung des Grundstücks, die Erstellung der Bauplanung sowie die Kosten- und Finanzierungsplanung. Für diese Aufgabe sind in aller Regel Fachleute erforderlich, die von der Baugruppe beauftragt und bezahlt werden.



### Die Baugemeinschaft

Erst mit Bildung der eigentlichen Baugemeinschaft, ebenfalls eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, ist für alle Teilnehmer ein Nachweis der eigenen finanziellen Solidität notwendig. Die Mitgliedschaft ist hier bindend, da in dieser Phase das Gebäude erstellt wird und ein Austritt einzelner Mitglieder das gesamte Vorhaben gefährden würde.



## Die Eigentümergemeinschaft

Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die Baugemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz umgewandelt - aus einer Baugemeinschaft werden wieder einzelne Bauherren bzw. Teil-Eigentümer. Nach Fertigstellung des Gebäudes sind alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Eigentümer einer Wohnung, die frei und uneingeschränkt veräußert werden kann. Daneben ist auch die Organisation der Baugemeinschaft in genossenschaftlichem Eigentum denkbar. Das Gebäude und das Grundstück gehören hier auf Dauer der Genossenschaft. Alle Nutzer sind Anteilseigner der Genossenschaft und haben einen Dauernutzungsvertrag. Die Mitglieder haften mit ihren Genossenschaftsanteilen.



## IN KÜRZE:

### Interessengemeinschaft

(keine Rechtsbindung)

- Zusammenfindung der ersten Bauwilligen
- Klärung verschiedener Vorstellungen
- erstes Abklären von Möglichkeiten
- Bewerbung um ein Baugrundstück
- Werbung weiterer Interessenten

### Planungsgemeinschaft

(Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, §§ 705 ff BGB)

- Beauftragung von Architekten und Fachplanern
- vollständige Gebäudeplanung, Baubeschreibung und Kostenplanung
- Einteilung und Zuteilung der einzelnen Einheiten
- Individuelle Finanzierungsplanung der Mitglieder und Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft

### Baugemeinschaft

(Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, §§ 705 ff BGB)

- Kauf des Baugrundstücks durch die Bauherren
- Teilungsvertrag zur Begründung von Wohnung- und Teileigentum (Grundlage zur Eintragung der Finanzierungsgrundpfandrechte ins Grundbuch)
- Errichtung des Gebäudes
- ständig Kostenkontrolle

### Eigentümergeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz

- Sondereigentum an den einzelnen Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten



## 1. Kosten

- Niedrigere Grunderwerbssteuer und Notarkosten, die sich lediglich auf der Basis des Grundstückspreises, nicht zusätzlich aus den Baukosten berechnen wie es bei Erwerb von Bauträgern üblich ist.
- Die Einschaltung eines Maklers entfällt und somit auch die Maklergebühren.
- Ein gemeinsamer Architekt plant das Vorhaben.
- Das größere Auftragsvolumen für Baustoffe spart erheblich Geld, da Rabatte eingeräumt werden können und die Kosten für die Anfahrt nicht mehrfach anfallen.
- Nicht nur die durch jedes Mitglied eingebrachten Eigenleistungen für die jeweilige Wohnung führt zur Kostenreduzierung, sondern auch die in der Gemeinschaft durchgeführten Arbeiten.

## 2. Planung

- Beim Wohnungskauf von einem Bauträger ist der Umfang, auf Art und Ausführung Einfluss zu nehmen gering, dagegen ist bei dem Modell der Baugemeinschaften z.B. eine Mitgestaltung über Ausstattung und Materialien der eigenen vier Wände möglich.
- Der breite Gestaltungsspielraum lässt es zu, dass sich Interessenten für neue Wohnformen zusammenfinden. Hierbei ist eine Vielzahl von Möglichkeiten denkbar:
  - Generationen-Wohnen
  - Wohnen mit Kindern
  - Wohnen im „dritten Alter“
  - Behindertengerechtes Wohnen
  - Ökologisches Bauen



### 3. Identifikation

Durch das persönliche Engagement für das Wohnbauprojekt und die gemeinschaftlich orientierten Ziele in der Baugemeinschaft entwickeln die zukünftigen Bewohner eine größerer Identifikation mit ihrem späteren Quartier.

### 4. Nachbarschaft

- Freie Entscheidung darüber, mit wem man eine Baugemeinschaft eingeht.
- Das frühzeitige kennen lernen der künftigen Nachbarn führt in aller Regel zu stabilen Hausgemeinschaften und schafft gute Voraussetzungen für ein nachbarschaftliches Miteinander.
- Gute Nachbarschaft optimiert privaten Nutzen. Ob Sauna oder Partykeller, Kinderbetreuung oder Wäschetrockner, die Gemeinschaft macht viele Dinge des Lebens möglich.

#### UMFRAGEN:

In Freiburg empfanden Mitglieder von Baugemeinschaften den Verlauf

- sehr harmonisch (18 %)
- überwiegend harmonisch mit wenigen Unstimmigkeiten (73 %)
- überwiegend schwierig mit vielen Unstimmigkeiten (9 %)

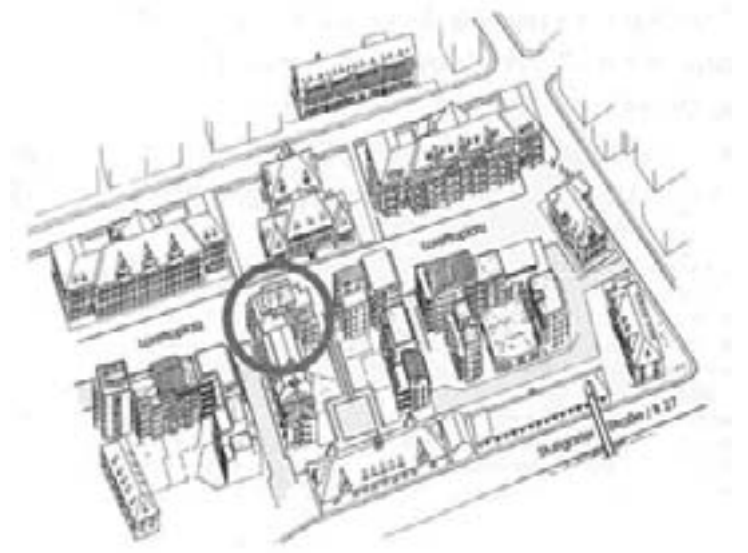
Insbesondere in Mehrfamilienhäusern ist bei Baugemeinschaften das spätere Zusammenleben in der Hausgemeinschaft in der Regel homogener als in Bauträgerobjekten oder reinen Mietshäusern. Die Eigentümer/ Bewohner kennen sich bereits vor Bezug der Wohnung geraume Zeit und haben gelernt, miteinander umzugehen. Auftretende Probleme werden angesprochen und die Bereitschaft, Konsens zu erzielen, wirkt meist fort. Die Identifikation mit dem Gebäude selbst und das Streben nach einer funktionierenden Hausgemeinschaft sind im eigenen Interesse stark ausgeprägt.





## Loretto-Areal

Die Gruppe aus elf Parteien setzt sich in erster Linie aus jungen Familien zusammen, daneben finden sich aber auch kinderlose Paare, Singles und Allein-erziehende. Die Wohnungen sind entsprechend überwiegend Familienwohnungen mit 4 - 5 Zimmern (ca. 95 - 110 m<sup>2</sup>). Mit 150 m<sup>2</sup> sind die beiden Maisonettewohnungen die größten Einheiten innerhalb des Gebäudes. Die gesamte Planung wurde den speziellen Bedürfnissen der Bewohner angepasst, identische Grundrisse gibt es nicht. Als gemeinschaftliche Fläche einigte sich die Baugemeinschaft auf eine Dachterrasse und einen Partyraum im Erdgeschoss. Neben dem Gemeinschaftsraum befinden



sich im Erdgeschoss noch vier Gewerbeflächen, die von einem Architekturbüro, einer Versicherungsagentur, einem Sicherheitsdienst und einer Weinhandlung genutzt werden. Die Baugruppe schätzt, dass durch das selbst bestimmte Bauen im Vergleich zur Erstellung durch einen Bauträger ca. 35 - 40 % Kostenersparnis erzielt wurden.

Nur das Architekturbüro ist Besitzer der Gewerbefläche; die anderen drei Flächen wurden von Bauherren aus der Baugruppe finanziert und weitervermietet. Die gesamte Bauabwicklung wurde aus der Gruppe heraus gemanagt, zwei Gruppenmitglieder kümmerten sich auf Stundenlohnbasis um die Geschäftsführung. Die Architekten und weitere externe Fachleute, z.B. ein Rechtsanwalt, brachten das notwendige Know-how ein. Bauliche Eigenleistungen waren nur in den Bereichen Fliesen, Malerarbeiten und Bodenbeläge möglich.





## Baugruppe Weststadt

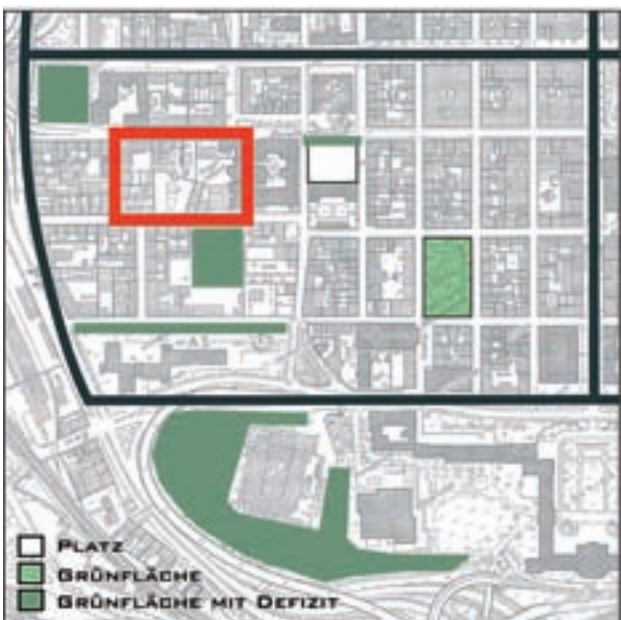
Bei der Baugruppe „Weststadt“ handelt es sich um eine betreute Baugemeinschaft. Mit der Gruppe wurde ein kostenfreier Optionsvertrag geschlossen, der die Mitglieder verpflichtete, ihr Innenverhältnis durch einen GbR-Vertrag innerhalb von vier Monaten rechtlich zu fixieren. Es entstanden 16 Wohnungen, davon 10 Maisonette-Wohnungen mit 110 - 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 6 Etagenwohnungen mit 60 - 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ebenso entstand eine Tiefgarage.



### C 7 = Lebendiges<sup>2</sup>



Die Grundstücke C 7, 6 (Nordseite) und C 7, 17-19 (Südseite) liegen mittig im rechteckigen Quadrat C 7 im südwestlichen Quadranten der Innenstadt. Sie grenzen im Blockinneren aneinander und beide Parzellen sind in Folge von Zerstörungen im 2. Weltkrieg nicht bebaut. Die Grenzverläufe im Blockinneren sind teilweise durch hohe Brandmauern geprägt. Westlich im Block folgen eine Alteneinrichtung



(ev. Kirche) sowie über Eck ein Hotel und privater Wohnungsbau.

Südöstlich liegen zwei Wohngebäude. Die östliche Blockkante wird von Bürogebäuden gebildet. Im näheren Umfeld liegen Staatliches Hafenamts, Reiss-Engelhorn-Museen, Schulen und Einrichtungen der Universität.

In C 7 besteht die Möglichkeit des typisch urbanen Wohnens. Eine Vernetzung mit den „Grünen und Blauen Tangenten“ Rhein und Neckar kann mittelfristig über die „Hafenpromenade“ und einen erweiterten UNI-Campus längs des Verbindungskanals erfolgen. Die un bebauten Flächen im Block, die für das Konzept zusammengefasst werden, eignen sich auf Grund ihrer Größe und Lage insbesondere für eine Parzellenbildung für mehrere private Baugruppen.

### R 3

Das derzeit noch von der Mannheimer Abendakademie genutzte Gebäude im Quadrat R 3 befindet sich in der östlichen Unterstadt. Nach Auszug der Mannheimer Abendakademie könnte das Gebäude zu Wohnzwecken umgebaut werden.





## centro verde Ludwig Frank - Wohnen am Park

In Mannheim im Ortsteil Neckarstadt-Ost entsteht auf dem ehemaligen Kasernengelände „Ludwig-Frank“ ein neues Wohngebiet. Den Anforderungen eines modernen Lebens angepasst und genau das Richtige für Menschen, die gerne am Puls der Stadt wohnen und trotzdem die Nähe zur Natur suchen. Mit dem Bus ist man in ein paar Minuten mitten in der Fußgängerzone der Mannheimer Innenstadt. Nicht

mehr braucht es auch, um zu einem der zahlreichen Naherholungsgebiete zu gelangen. Der Herzogenriedpark oder das Herzogenriedfreibad sind zum Beispiel problemlos zu Fuß zu erreichen. Genau wie viele Einkaufsmöglichkeiten, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Für Familien mit Kindern ist besonders die geringe Entfernung zum nächsten Kindergarten, zur Integrierten Gesamtschule Herzogenried und zum Ludwig-Frank-Gymnasium erwähnenswert.



## Weitere mögliche Standorte für die Ansiedlung von Baugemeinschaften

Die folgenden Grundstücke können von der Evangelischen Kirche erworben werden:

### Traitteurstraße 48

In zentrumsnaher Lage im Stadtteil Schwetzingenstadt befindet sich auf einem 469 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein leer stehendes Pfarrhaus. Durch Umbau könnten drei Wohneinheiten entstehen.



### Steubenstraße 5

Es handelt sich um ein 869 m<sup>2</sup> großes, unbebautes und erschlossenes Grundstück im Stadtteil Almenhof. Eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus wurde gestellt und positiv entschieden.





### Im Morchhof 8-10

Im Stadtteil Mallau besteht die Möglichkeit auf einem 2.792 m<sup>2</sup> großen Grundstück acht Doppelhäuser zu erstellen. Die derzeitige Nutzung des noch bestehenden Flachbaus wird ab August 2008 aufgegeben.



### C 3, 5-6

Auf dem direkt in der Mannheimer Innenstadt gelegenen Grundstück besteht, nach Aufgabe der Büronutzung 2008, die Möglichkeit des Umbaus zu Wohnzwecken. Der gesamte Komplex, der aus einem Haupt- und einem Nebengebäude besteht, umfasst etwa 2.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



### Spargelweg 22

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Gemeindehaus der Evangelischen Kirche das leer steht und abgebrochen werden kann. Das im Stadtteil Suebenheim befindliche Areal umfasst eine Größe von 2.583 m<sup>2</sup>. Die Bauvoranfrage ergab eine Genehmigung für 4 Doppelhäuser.





### Annuitätendarlehen

Das Darlehen wird in gleichen Monats- oder Vierteljahresraten bis zur vollständigen Tilgung zurückgezahlt. Bei einer anfänglichen Tilgung von 1 % kann es bis zu 35 Jahren dauern. Annuität = Summe aus Zins und Tilgung. Mit den Jahren nimmt der Anteil der Zinsen ab und die Tilgung steigt.

### Bauzeitinsen

Für die ausgezahlten Darlehen fallen schon während der Bauphase Zinsen an. Um eine Doppelbelastung durch die alte Miete zu vermeiden, können diese Bauzeitinsen mit finanziert werden (erhöhen die Gesamtkosten und damit die Darlehenssumme).

### Belastung

Belastung sind alle finanziellen Verpflichtungen aus der Finanzierung des Bauvorhabens (z.B. Zinsen, Tilgung, laufende Verwaltungskosten), die Unterhaltskosten für das zu finanzierende Vorhaben und sonstige finanzielle Verpflichtungen.

### Eigenleistung

Die Eigenleistung wird vom Bauherren und mithelfenden Familienangehörigen erbracht. Dabei wird der Preis gutgeschrieben, den die gleiche Leistung bei einem Handwerksunternehmen gekostet hätte.

### Effektivzins

Nach § 6 Abs. 1 der Preisangabeverordnung (PangV) muss bei Krediten als Preis die Gesamtbelastung pro Jahr in Prozent angegeben werden.

### Zinsfestschreibung

Zinsfestschreibung bedeutet die Vereinbarung eines oder mehrerer fester Darlehenszinssätze für eine bestimmte Zeit.



## Ansprechpartner

### Kontaktadresse:

Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Inge Schürmeier

E 2, 15

68159 Mannheim

Telefon: 0621 / 293-7852

E-Mail: [inge.schuermeier@mannheim.de](mailto:inge.schuermeier@mannheim.de)

[www.mannheim.de](http://www.mannheim.de)

Rubrik:

- Planen, Bauen, Wohnen
- Baugemeinschaften

### Fragen zu Fördermitteln:

Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

E 2, 15

68159 Mannheim

Telefon: 0621 / 293-7855 oder 7853

Bund Deutscher Architekten

Kreisgruppe Mannheim

Dipl.-Ing. Winfried van Aaken

Saarburger Ring 17

68229 Mannheim

Telefon: 0621 / 477974

## Internet

[www.tuebingen.de/25\\_1262.html](http://www.tuebingen.de/25_1262.html)

[www.vauban.de/projekte/index.html](http://www.vauban.de/projekte/index.html)

[www.rieselfeld.freiburg.de](http://www.rieselfeld.freiburg.de)

[www.selbstnutzer.de](http://www.selbstnutzer.de)

[www.forum-baugemeinschaften.de](http://www.forum-baugemeinschaften.de)

[www.bauenundleben.net](http://www.bauenundleben.net)

[www.baugemeinschaften.org/](http://www.baugemeinschaften.org/)

## Literatur

Die freie Bauherrengemeinschaft

Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht  
und Vertragsmuster

Friedrich, Heinzmann

MK Verlag

ISBN 3-9806440-1-4

go south

Das Tübinger Modell

Gudrun Theresia de Maddalena und  
Matthias Schuster

Ernst Wasmuth Verlag Tübingen, Berlin

ISBN 3-8030-0647-3

Wohnprojekte - Baugemeinschaften -

Soziale Stadtentwicklung

Das Stadtbau-Buch

Josef Bura u.a.

Stadtbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

ISBN 3-980822-0-0

BauWohnberatung Karlsruhe

Wüstenrot Stiftung

ISBN 3-933249-55-4

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg

Baugemeinschaften.

Ein moderner Weg zum Wohneigentum

Stuttgart, 1999

## Impressum

### Herausgeber:

Stadt Mannheim, Dezernat II und  
Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

### Konzeption:

Inge Schürmeier  
Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

### Gestaltung und Druck:

SPECTRUM. Grafik, Satz + Druck GmbH, Mannheim

Auflage: 1.000

April 2006

### Bildnachweis

Alle Fotos und Abbildungen mit freundlicher Genehmigung

- Bilder Titelseite mitte rechts und links unten, Seite 5 und 8, Rückseite  
Quelle: Stadtentwicklung Tübingen
- Bild Seite 9  
Quelle: Humpert & Kösel-Humpert, Freie Architekten und  
Stadtplaner, Karlsruhe
- Bild Seite 10 links  
Landschaftsarchitekt Glöckner, Mannheim
- Bilder Seite 11  
Quelle: GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Mannheim
- Bilder Titelseite oben und mitte links, Seite 3, 4, 6 und 7  
Quelle: Stadt Mannheim - Fachbereich Städtebau
- Bilder Seite 10 rechts, Seite 12 und 13  
Quelle: Stadt Mannheim - Fachbereich Wohnen  
und Stadterneuerung

